قرار مجلس مدينة حلب رقم 25 لعام 2004

إن مجلس مدينة حلب،

بناء على احكام قانون الإدارة المحلية الصادر بالمرسوم التشريعي رقم/15/تاريخ 11/5/1971 واللائحة التنفيذية الصادرة بالمرسوم رقم /2297/تاريخ 28/9/1971 وتعديلاتهما.

-وعلى تقرير لجنة الخدمات المؤرخ في 27/1/2004.

-وعلى موافقة أعضائه(بالأكثرية)بالجلسة رقم/2/المنعقدة بتاريخ 28/1/2004 من دورته العادية الأولى.

-يـقـــــرر مـــا يـــلـــــي-

مادة1-يرخص باستكمال البناء للعقارات في مختلف أنحاء المدينة وذلك بحسب حالة البناء المشاد ووفق الشروط الخاصة بكل حالة كما يلي:

أولاً-الأبنية غير المرخصة:

1- لا يوجد أوصاف للبناء الحالي في السجل ولايوجد تثبيت (تقارير فنية).

أ- البناء الحالي مشاد قبل تاريخ 7/10/1999 (تاريخ تطبيق النظام العمراني رقم /365/ وذلك بموجب وثيقة قدم وتقرير من لجنة قدم البناء المشكلة لهذه الغاية من قبل السيد رئيس مجلس المدينة.

-تحسب الرسوم لما يمكن ترخيصه وفق النظام العمراني لعام 1954 بموجب قراري مجلس مدينة حلب رقم /80/ لعام 1990و/27/ لعام 1996 وتعتمد التسعيرة وفق قرار مجلس المدينة النافذ بتاريخ وقوع المخالفة في تقرير لجنة القدم.

-تعالج المخالفات التي يمكن حسمها بقرار مجلس مدينة حلب رقم /8/ لعام 1998.

-تعالج المخالفات التي لا يمكن حسمها بتنظيم قرارات هدم لها.

-ويتم استكمال البناء وفق النظام العمراني رقم /395/ لعام 1954.

ب- البناء مشاد بعد 7/10/1999:

-يعالج البناء وفق أحكام النظام العمراني الجديد.

-يتم استكمال البناء وفق مواد النظام العمراني الجديد.

2- يوجد اوصاف للبناء الحالي في السجل العقاري.

أ-إذا كانت الأوصاف قبل تاريخ دخول العقار حدود المدينة الإدارة يتم تثبيت هذه الأوصاف بتقرير فني دون فرض رسوم أو غرامات وذلك بموجب تعميم الرئاسة رقم /3229/3 تاريخ 23/6/1979 ويتم استكمال البناء وفق:

-النظام العمراني رقم /395/ لعام 1954 والقرارات النافذة بتاريخ تثبيت الأوصاف مع مراعات المادة /65/ من هذا النظام.

ويتم استيفاء رسم تسقيف فقط للمطلوب ترخيصه.

ب- الاوصاف بعد تاريخ دخول العقار حدود المدينة الإدارية:

• الأوصاف قبل تاريخ 11/6/1984.

يعالج البناء المثبتة أوصافه وفقا لما يلي:

-الجزء من البناء المطابق للنظام العمراني /395/ لعام 1954 (النظامي)بالترخيص واستيفاء الرسوم وفق قراري مجلس مدينة حلب رقم/80/ لعام 1990 و/27/ لعام 1996.

-الجزء من البناء زيادة عن النظامي يقسم إلى قسمين:

-جزء تتم معالجته بتطبيق قراري مجلس مدينة حلب رقم /21/ لعام 1992 و/80/ لعام 1998.

-جزء من البناء زيادة عما هو وارد في قراري مجلس مدينة حلب رقم /21/ لعام 1992 و/8/لعام 1998.

يتم إصدار قرارهدم بهذه الأجزاء.

-جزء مبني بدون تثبيت أوصاف يعالج كما في البند رقم /1/.

-يتم استكمال البناء وفق النظام العمراني رقم /395/ لعام 1954 والقرارات النافذة.

الأوصاف بعد تاريخ 11/6/1984 وحتى تاريخ 7/10/1999.

يعالج البناء المثبتة أوصافه وفقاًلما يلي:

-الجزء من البناء المطابق للنظام العمراني /395/ للعام 1954 (النظامي) يعالج بالترخيص واستيفاء الرسوم وفق قراري مجلس مدينة حلب رقم /80/ لعام 1990و/27/لعام 1996.

-الجزء المبني زيادة عن النظامي يقسم إلى قسمين:

-قسم تتم معالجته وفق قرار مجلس مدينة حلب رقم /8/ لعام 1998 يصدر قرار بالهدم.

-جزء مبني ولا توجد له أوصاف يعالج كما ورد في البند/1/.

الأوصاف بعد تاريخ 7/10/1999(بناء مخالف مشاد في ظل النظام العمراني الجديد).

-يعالج البناء وفق مواد النظام العمراني الجديد.

-يستعمل البناء وفق مواد النظام العمراني الجديد.

ثانياً: الأبنية المرخصة:

1- الأبنية المرخصة قبل عام 1954 (ويوجد رخصة ومخططات)

تستكمل الأبنية وفق النظام العمراني رقم/395/لعام 1954 وجميع والقرارات المتعلقة به ويطبق عليها قرار المجلس البلدي رقم /196/ لعام 1969.

2- الأبنية المرخصة بعد عام 1954 (ويوجد رخصة ومخططات).

تستكمل وفق النظام العمراني رقم/395/ لعام 1954 والقرارات النافذة في ظل هذا النظام.

*الأبنية المرخصة ولاتوجد إضبارة ترخيص تعامل بحكم غير المرخصة ويطبق عليها المادة /٦/ (اولاً).

مادة20- الثبوتيات المطلوبة:

٦-الثبوتيات العامة المطلوبة:

٦- بيان قيد عقاري (لكافة المقاسم).

2- مخطط استقامة (خاص بالترخيص)

3- مخطط موقع.

4- براءة ذمة.

5- تعهد موثق لدى كاتب بالعدل من طالب الترخيص يتضمن أنه (ملزم بإصلاح كافة الأضرار التي تصيب الطوابق السفلية والأقسام المشتركة من البناء ولايتم تسوية أوضاع الطوابق المستكملة ولايصدق إفرازها الطابقي في حال. وجود شكوى أو أكثر من قبل المتضررين من سكان البناء الذين يقطنون في الطوابق الواقعة أسفل الطوابق المستكملة حتى تتم تسوية هذه الشكاوى).

6- مخطط إفراز طابقي ومحضر تخوم.

7- بيان مخالفات.

8- تقارير فنية

9- صورة عن الترخيص القديم إن وجد.

10- تقرير فني من مهندس برتبة رأي عدد/2/ يبين سلامة البناء إنشائياً وقدرته على تحمل البناء الجديد وعلى مسؤوليتهم.

11- طلب ترخيص.

2- ثبوتيات خاصة بكل حالة:

أولاً: البناء غير مرخص:

-بيان من السجل العقاري يبين تاريخ تثبيت الإنشاء لأول مرة وتسلسل الأوصاف منذ تاريخ الإنشاء (مع التواريخ إن وجدت).

-بيان من دائرة التخطيط والتنظيم العمراني يبين تاريخ دخول المحضر حدود المدينة الإدارية وبيان الأوصاف إن وجدت.

ويتم تميز الحالات التالية:

١. يوجد أوصاف للبناء المشاد ولا يوجد تثبيت (تقارير فنية) والبناء مشاد في ظل النظام العمراني رقم/395/ لعام 1954.

-وثيقة القدم (تقرير لجنة الهدم).

-كتاب من الطبوغرافيا (حاشية) بتثبيت البناء أفقياً وشاقولياً (استقامة وارتفاعات) -منسوب المجرى.

-مخططات نظامية(ترخيصية) وتنفيذية للبناء المشاد والبناء المطلوب ترخيصه معتمدة من نقابة المهندسين.

-تنظيم التقارير الفنية اللازمة.

2. يوجد أوصاف للبناء المشاد في السجل العقاري:

أ- إذا كانت الأوصاف قبل دخول العقار حدود المدينة الإدارية يطلب:

-مخططات وضع راهن للمبنى المشاد سابقاً ومخططات ترخيصية للطوابق المراد ترخيصها مصدقة من نقابة المهندسين.

ب- إذا كانت الأوصاف بعد دخول العقار حدود المدينة الإدارية (مخالف).

الأوصاف قبل تاريخ 7/10/1999 يطلب:

-مخطط وضع راهن للبناء المشاد سابقاً نظامي وتنفيذي ومخططات نظامية وتنفيذية للطوابق المراد ترخيصها.

الأوصاف بعد تاريخ 7/10/1999 يطلب:

-مخطط وضع راهن للبناء المشاد سابقاً ومخطط للطوابق المطلوب ترخيصها مصدقة من نقابة المهندسين (متوافقة مع النظام العمراني الجديد رقم /365/لعام 1999).

ثانياً: البناء المرخص :(الإضبارة الموجودة)

يطلب استكمال المخططات النظامية والتنفيذية للأجزاء المطلوب ترخيصها.

-البناء مرخص: (لا يوجد مخططات) أو التنفيذ لا يطابق المخططات يطلب:

-مخططات وضع راهن للمبنى نظامي وتنفيذي.

-مخططات للطوابق المراد ترخيصها (نظامي + تنفيذي).

مادة 3-

أولاً: في جميع الحالات يجب أن تكون المخططات للطوابق المراد ترخيصها مطابقة للمبنى سابقاً من حيث:

-توضع العناصر الإنشائية.

-الانسجام في الواجهات مع المبنى السابق.

وفي حال عدم وجود انسجام في واجهات المبنى المشاد سابقاً يتم انسجام واجهات المطلوب ترخيصه مع آخر طابق مبني سابقاً.

ثانياً: عند معالجة التقارير الفنية اللازمة للأبنية المشادة بعد عام 1954 (تاريخ تطبيق النظام العمراني رقم /395/)

يراعى ما يلي:

1. في حال وجود مخالفات في كتلة البناء (جسم البناء) ولا يمكن تسويتها ولا يمكن فصل هذه المخالفات بتقارير فنية منفصلة تعرض مثل هذه الحالات على المكتب التنفيذي للمعالجة قبل ترخيص استكمال البناء.

2. في حال وجود مخالفات لا يمكن تسويتها ولكن يمكن فصل تقاريرها الفنية (غير موجودة في جسم البناء يتم فصل هذه المخالفات بتقرير منفصل وتعالج.

-إذا كان طالب الترخيص مالك للمقسم موضوع المخالفة، لا يتم ترخيص استكمال إلا بعد إزالة المخالفة.

-إذا كان طالب الترخيص لا علاقة له بالمخالفة يتم وضع إشارة منع تصرف على المقسم موضوع المخالفة لحين إزالة المخالفة.

وتستكمل إجراءات منح ترخيص استكمال البناء.

3. في حال كزن طالب الترخيص باستكمال البناء لا يملك أي مقسم من المقاسم المشادة سابقاً:

يتم فصل التقارير الفنية لكل مقسم على حدة وتعالج كما يلي:

-المخالفات القابلة للحسم تعالج وفق قانون جباية الأموال العامة.

-المخالفات غير القابلة للحسم يتم إصدار قرارات هدم وضع إشارة منع تصرف على المقاسم المخالفة لحين إزالة المخالفة.

4. المخالفات المشتركة في البناء المشاد سابقاً: يتم تسويتها قبل البدء بالترخيص باستكمال البناء.

مادة4- تلغى كافة القرارات المخالفة لأحكامه.

مادة5-ينشر هذا القرار في لوحة إعلانات مجلس مدينة حلب ويبلغ من يلزم لتنفيذه أصولاً.